

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II CIVILE

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000094/10**

Giudice Dr. **Madia**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Maria Serraino  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1937  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1484*

*con studio in Messina (Messina) VIA LA FARINA 17  
telefono: 090672142*

*fax: 090672142  
email: [ingserraino@yahoo.it](mailto:ingserraino@yahoo.it)*

**Beni in Messina (Messina) via Candore  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato via Candore sito in Messina (Messina) frazione Rione Catalano via Candore.

Composto da fabbricato indipendente ad una sola elevazione f.t. di quattro vani ed accessori con annesso cortile interno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **127**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nappale 479 categoria A/4, classe I1, composto da vani 5, - rendita: 144,61.

Note: il fabbricato è confinante con la via Candore, [redacted]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico congestionato con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: supermercato (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), farmacie (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), tram (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'intero immobile è disabitato e libero essendo in condizioni fatiscenti e pericolante. Il cortile interno annesso, anche se di proprietà esclusiva, risulta utilizzato in maniera indivisa anche dalla [redacted]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Garanzia Mutuo a favore di [redacted]

firma di [redacted]

data 04/07/2000 ai nn. Rep. [redacted] iscritto a Messina in data 05/07/2000 ai nn. 1967 / 15306

importo ipoteca: € 46.481,12 ( Lire 90.000.000)

importo capitale: € 23.240,56 ( Lire 45.000.000 )

**L'ipoteca risulta erroneamente iscritta per la piena proprietà dell'intero immobile contro [redacted] e non contro i coniugi in regime di comunione legale dei beni [redacted]**

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da art.77 del D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]**

SE.R.I.T. Servizio Riscossioni Tributi - Messina in data 19/05/2006 ai nn. Rep 19749/2005 iscritto a Messina in data 26/05/2006 ai nn. R.P. 8457 R.G. 23061

importo ipoteca: € 9.552,14

importo capitale: € 4.776,07

L'ipoteca risulta erroneamente iscritta per la piena proprietà dell'intero immobile contro [REDACTED]

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da art.77 del D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED]**

**LA RISCOSSIONE,** [REDACTED] a

firma di Serit Sicilia spa Agente della Riscossione in data 11/05/2007 ai nn. rep 1917/2007 iscritto a Messina in data 07/06/2007 ai nn. R.P. 7067 R.G. 24168

importo ipoteca: € 12.290,98

importo capitale: € 6.145,49

L'ipoteca risulta erroneamente iscritta per la piena proprietà dell'intero immobile contro [REDACTED] e non contro i coniugi in regime di comunione legale dei beni [REDACTED] a di lui moglie [REDACTED]

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Messina in data 24/02/2010 ai nn. rep 1/2010 trascritto a Messina in data 08/04/2010 ai nn. R.P. 7796 R.G. 24168 -

Nell'atto è stata pignorata la piena proprietà in ragione dell'intero immobile, mentre risulta che il suddetto immobile è assoggettato al regime di comunione legale dei beni vigente tra [REDACTED]

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: il cortile interno, di pertinenza del fabbricato, se pur catastalmente annesso al fabbricato, risulta utilizzato in maniera indivisa con l'immobile frontistante di proprietà Cucinotta

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 07/12/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 07/02/1998 ai nn. 24935 Rep. / 2999 Racc trascritto a Messina in data 22/12/1998 ai nn. 28203/23892

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 27/12/1958 al 07/12/1998 in forza di atto donazione a firma di [REDACTED] a 27/12/1958 registrato a Messina in data 07/01/1959 ai nn. 2895 trascritto a Messina in data 05/01/1959 ai nn. 142/139

[REDACTED] proprietario dal 27/12/1958 al 01/02/1989 in forza di atto donazione a firma di [REDACTED] a 27/12/1958 registrato a Messina in data 07/01/1959 ai nn. 2895 trascritto a Messina in data 05/01/1959 ai nn. 142/139

██████████  
 ██████████ proprietario dal 01/02/1989 al 07/02/1998 in forza di denuncia di  
 successione con atto registrato a Messina in data 04/05/1994 ai nn. ██████████ trascritto  
 a Messina in data 14/11/1994 ai nn. 27589/22991

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n.** L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967 ed al di fuori del centro abitato

### Descrizione **fabbricato via Candore** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato via Candore sito in Messina (Messina) frazione Rione Catalano via Candore.

Composto da fabbricato indipendente ad una sola elevazione f.t. di quattro vani ed accessori con annesso cortile interno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **127**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ categoria A/4, classe 11, composto da vani 5, - rendita: 144,61.

Note: il fabbricato è confinante con la via Candore, ██████████

L'edificio è stato costruito nel 1950-1960.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3.

**proprietà in regime di comunione legale dei beni tra** ██████████

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B5b

Norme tecniche ed indici: zona a prevalente presenza di edilizia degradata (art. 40 N.A)

it = 3 mc/mq

H max = mt 11 con 3 piani fuori terra

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	80,34	1,00	80,34
cortile interno	Sup. reale lorda	38,64	0,33	12,75
Ballatoio d'ingresso	Sup. reale lorda	8,02	0,33	2,65
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>127,00</b>		<b>95,74</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: legno, condizioni: da demolire.

Note: L'intero immobile è in condizioni fatiscenti che non consentono la ristrutturazione e pertanto deve essere oggetto di demolizione e ricostruzione

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da demolire.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: da demolire.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da demolire.

*Pareti esterne:*

materiale: tavolato di legno, coibentazione: inesistente, rivestimento: scaglie di eternit, condizioni: da demolire.

#### Accessori:

Giudice Dr. Madia  
 Perito: Ing. Giorgio Maria Serraino

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente si procederà adottando il criterio di stima sintetico comparativo, ottenuto comparando il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore. Quindi, istituendo gli opportuni ragguagli che tengono conto delle eventuali differenze dovute all'ubicazione, alla centralità, alla vetustà ed a quanto altro costituisce elemento di differenziazione è possibile determinare il valore di mercato più probabile

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina - Urbanistica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti in zona, FIAP.

**8.3. Valutazione corpi****A. fabbricato via Candore**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	80,34	€ 600,00	€ 48.204,00
cortile interno	12,75	€ 600,00	€ 7.650,72
Ballatoio d'ingresso	2,65	€ 600,00	€ 1.587,96
	<b>95,74</b>		<b>€ 57.442,68</b>

- Valore corpo:	<b>€ 57.442,68</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 57.442,68</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 57.442,68</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>fabbricato via candore</b>	<b>127</b>	<b>€ 57.442,68</b>	<b>€ 57.442,68</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 8.616,40**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: unità immobiliare indivisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 48.826,28**



TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 94/2010 R.Es.Imm.



Elenco allegati:

- Planimetria dell'immobile
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Rilievi fotografici
- Verbale di sopralluogo

IL CTU

(Ing. Giorgio Serraino)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Candore (gazzi) \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 132

Particella: 479

Subalterno:

Compilata da \_\_\_\_\_

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

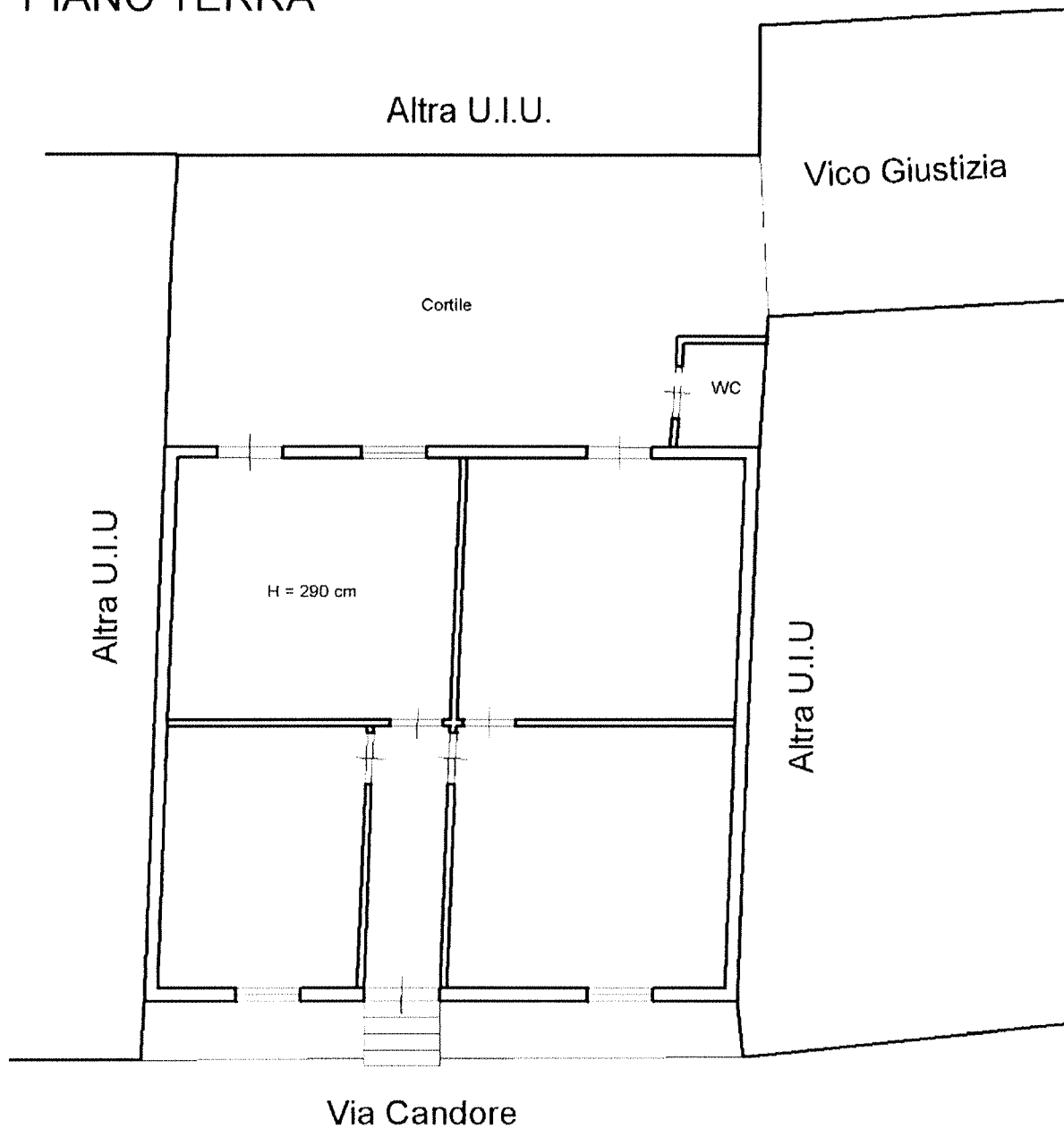
Prov. Messina

N. 1937

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



Orientamento





<b>Dati della richiesta</b>	<b>TRENTIN EMILIO</b>
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MESSINA [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] f. [REDACTED]

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA (Codice F158) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		132	479	1	2		A/4	11	5 vani	Euro 144,61	VIA CANDORE piano: 1; AMPLIAMENTO del 17/01/2012 n. 850 .1/2012 in atti dal 17/01/2012 (protocollo n. MEG010543) AMPLIAMENTO	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

Rilasciata da: Servizio Telematico



16 Gen 2012 11:55  
Fogl. n. 1167676/2012

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cartacee: 267,000 x 189,000 metri

Comune: MESSINA  
Foglio: 132 A11 - C

N=1:5000

E 10100

Particella 479